

Ситуация с арендными платежами за землю в Омской области и городе Омске

**Член Комитета по предпринимательству в сфере экономики
недвижимости ТПП РФ Репина Л.Н., г. Омск**

**Член Комитета по предпринимательству в сфере экономики
недвижимости ТПП РФ, Кизякин Е.С.**

Изменения расчета арендной платы в Омской области в 2015 – 2016 годах

Правительство Омской области Постановлением от 29 апреля 2015 года №108-п установило порядок определения арендной платы за земельные участки под объектами капитального строительства. Базой расчета установлена **рыночная стоимость земли**, а в качестве ставки принята **ставка рефинансирования** Центрального Банка Российской Федерации.

Данная методика применяется для расчета арендных платежей за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, на основании постановления Правительства РФ от 16 июля 2009 года № 582.

Кроме того, аналогичный подход к расчету арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска установлен Решением Омского городского совета от 16 марта 2016 года № 432.

Последствия изменения расчета арендной платы

Департамент имущественных отношений Администрации г. Омска разослал в середине 2016 года всем арендаторам перерасчет арендной платы за 2015 год, в соответствии с которым **арендная плата выросла в 20-70 раз.**

Причем **арендаторам**, со ссылкой на принятые в 2015-2016 гг нормативные акты, с учетом того, что арендная плата за землю является регулируемой ценой, **предложено осуществить платежи в прошлый период, то есть за полгода в 2015 году и за весь 2016 год.**

В результате подлежащая уплате в бюджет арендная плата за землю исчисляется миллионами рублей, что является неподъемным для всех категорий арендаторов, начиная от граждан, для представителей малого и среднего бизнеса, а также и для крупного бизнеса такие платежи являются **разорительными.**

Резкое, разорительное увеличение арендных платежей

Пример реакции общества на изменения расчета арендной платы

КОММЕРЧЕСКИЕ ВЕСТИ № 42, 2 НОЯБРЯ 2016

ЗЕМЛЯ

ОТКРЫТОЕ ПИСЬМО

Президенту Российской Федерации
ПУТИНУ Владимиру Владимировичу

Губернатору Омской области
Председателю Правительства Омской области
НАЗАРОВУ Виктору Ивановичу

Прошу Вас оказать содействие по пресечению фактов нарушения законов РФ со стороны Администрации города Омска, более конкретно: Департамента имущественных отношений, в отношении ГСК «Север-157», а именно: ГСК «Север-157» заключил договор аренды земли с Департаментом имущественных отношений № Д-С-2-7-3227 от 19.07.2002 г. сроком на три года. Договор пролонгировался в 2006 и 2010 гг.

23.05.2016 г. получено заказное письмо с уведомлением № 7096 от Департамента имущественных отношений Администрации города Омска, в котором изложено, что на основании Постановления Правительства Омской области от 29.04.2015 г. № 108-п произошли изменения в порядке оплаты за аренду земельного участка и

соглашении к договору аренды земельного участка № Д-С-2-7-3227 от 19.07.2002 г. вместе с порядком расчета арендной платы.

31.05.2016 г. состоялось общее собрание коллектива ГСК «Север-157». Члены ГСК были крайне возмущены 28-кратным увеличением арендной платы за земельный участок (с 4189,25 руб. до 115775 руб.). Вызывает недоумение методика расчета арендной платы и взаимосвязь размера рыночной стоимости земли и ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (величина которой с 01.01.2016 г. самостоятельного значения не имеет, а приравнена к значению ключевой ставки Банка России на соответствующую дату).

Ежемесячно ГСК перечислял указанную в соглашении к основному договору от 29.10.2010 г. согласно произведенного расчета сумму 5570,03 руб. и по акту сверки на 01.06.2016 г. задолженности не имеет.

ГСК «Север-157» не коммерческая структура, а потребительский кооператив с доходом от членских взносов в размере 141195 рублей в месяц. В годовом исчислении это составляет около 8000 руб. с га-

ражного бокса, это значительно выше, чем в аналогичных ГСК, где годовые членские взносы составляют от 2500 до 3000 рублей. Дальнейшее повышение суммы членских взносов приведет к закрытию ГСК: расходы сокращены до минимума, что уже сейчас сказывается на функционировании ГСК. И в такой ситуации находятся практически все организации и предприятия, арендующие земельные участки в Департаменте имущественных отношений города Омска.

Просим принять меры по изменению методики расчета арендной платы за землю.

Неверный подход к данной проблеме приведет к банкротству и разорению не только ГСК, но и коммерческих структур города, арендующих землю в Департаменте имущественных отношений города Омска ●

Председатель ГСК «Север-157»

Члены Правления ГСК:

А.Е.Кноль
И.И. Мельников
И.Я. Белохвостов



Серьезное недовольство граждан

Сравнение вариантов платежей за земельный участок торгового назначения

**Размер арендной платы исходя из рыночной стоимости и
ставки рефинансирования**

Площадь земельного участка 2 280 кв. м.

Рыночная стоимость земельного участка 19 128 037 руб.

C = рыночная стоимость земельного участка – 19 128 037 руб.

P = ставка рефинансирования 11 %

H = коэффициент инфляции = 1

$19\,128\,037 \text{ руб.} \times 0,11 \times 1 = \mathbf{2\,104\,084 \text{ руб.}}$ в год.

За два года арендная плата составит **4 208 168 руб.**

Размер земельного налога

$2\,104\,084 \text{ руб.} : 12 = 175\,340,34 \text{ руб.}$ в месяц.

Кадастровая стоимость земельного участка 8 912 884,8 руб.

Налог в год составляет $8\,912\,884,8 \text{ руб.} \times 1,5 \% = \mathbf{133\,693,72 \text{ руб.}}$

Стоимость выкупа земельного участка

$8\,912\,884,8 \text{ руб.} \times 40 \% = \mathbf{3\,565\,153,92 \text{ руб.}}$

Налог на землю за 2 года вместе с ценой выкупа

$133\,693,72 \times 2 + 3\,565\,153,92 \text{ руб.} = \mathbf{3\,832\,541,36 \text{ руб.}}$

**Аренда более чем в
15 раз превышает
налог**

**Соотношение
стоимости аренды и
выкупа земли (ставка
капитализации):**

- по России - 5%-30%

- в Омске - 6%

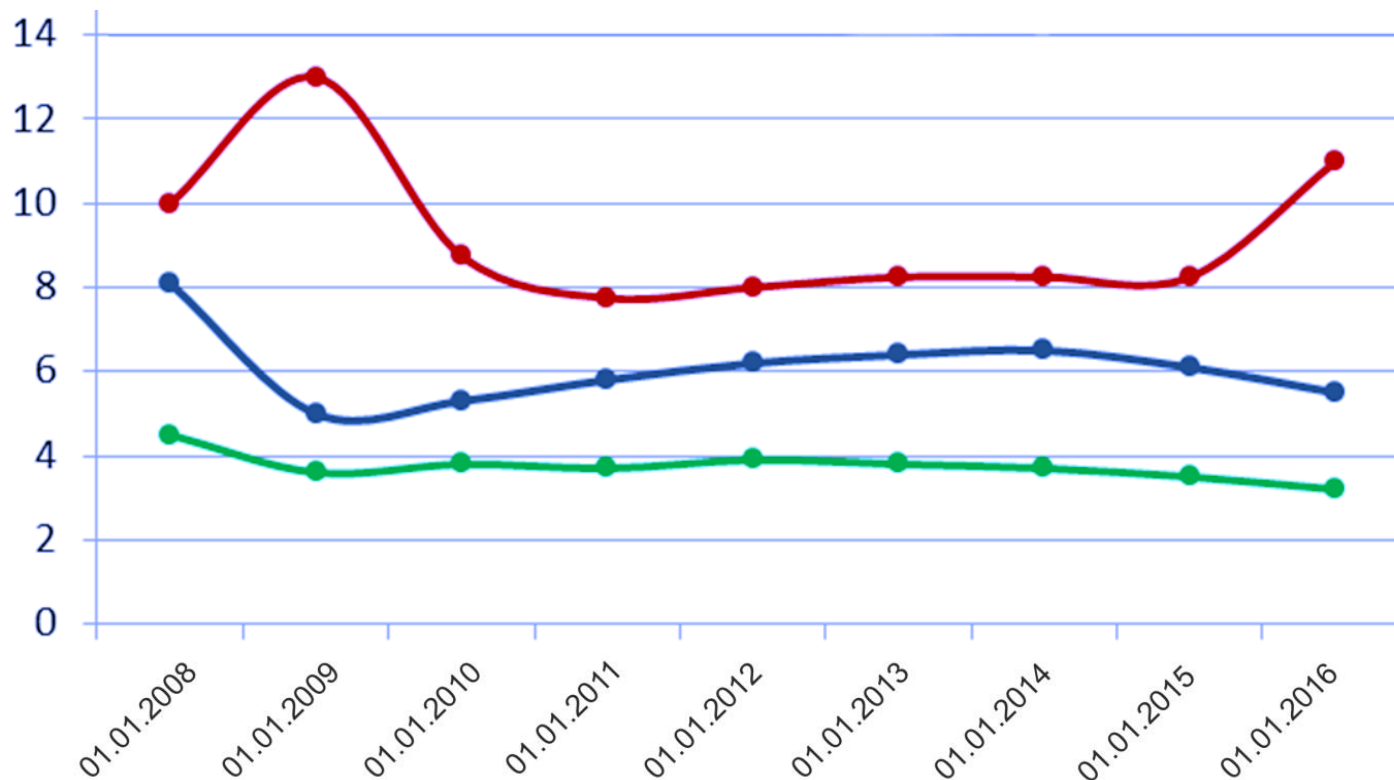
- в примере - 59%.

**Дешевле выкупить
земельный участок, чем
два года платить аренду**

Завышенная арендная плата по новому расчету

Отсутствие анализа последствий перед переходом на новый порядок

Общероссийские и региональные показатели



- Ставка рефинансирования ЦБ РФ
- Ставка доходности для земли (Омск)
- Предлагаемая ставка арендной платы (Омск)

Отсутствие учета региональной специфики в новом порядке

Предложения

- удаление влияния муниципалитета (поскольку он и получатель аренды и заказчик оценки)
- удаление дополнительных расходов на индивидуальную, субъективную оценку
- дифференциация ставок по видам использования (социально значимые, приоритетные и т.п.)
- учет региональной специфики при изменении порядка расчета арендной платы
- анализ экономических последствий перед изменением порядка расчета арендной платы

Пример реализации предложений

Учитывая, что кадастровая стоимость является близкой к рыночной, с учетом принципа, установленного постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 года № 582, о предельно допустимой простоте расчета арендной платы на основании кадастровой стоимости, предлагаем следующее. Взять за базу расчета арендной платы кадастровую стоимость земли и применить дифференцированные ставки, кратные ставке земельного налога (СЗН), в зависимости от вида разрешенного использования (ВРИ). Например,

для 5ВРИ (торговля), 6ВРИ (гостиницы): $3 \text{ СЗН} (1,5\%) = 4,5\%$;

7ВРИ (офисы): $2 \text{ СЗН} (1,5\%) = 3\%$;

9ВРИ (производство): $1,5 \text{ СЗН} (1,5\%) = 2,25\%$;

остальные ВРИ – $1 \text{ (СЗН } 1,5\%) = 1,5\%$.

Такой подход сэкономит также бюджетные средства, затрачиваемые на проведение рыночной оценки, исключит влияние муниципалитетов на арендную плату, поддержит необходимые виды деятельности с учетом региональной специфики.

Просим оказать содействие в нормализации порядка расчета арендной платы за землю в Омской области

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!